

تاریخ دریافت: ۱۳۸۹/۷/۲۴

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۱۱/۲۰

## تحلیلی بر ساختار اقتصادی - کالبدی اسکان غیر رسمی در شهر بناب (نمونه موردی: دیزج شمالی)

دکتر بختیار عزت پناه

استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرند

دکتر میر نجف موسوی

استادیار گروه جغرافیا، دانشگاه ارومیه

اصغر رشیدی ابراهیم حساری

دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه تربیت معلم تهران

محمد امین عطار

دانشجوی دکترای جغرافیا و برنامه ریزی شهری، دانشگاه محقق اردبیلی

### چکیده:

دارد. همچنین بررسی و تحلیل کلیه شاخص‌های تحقیق نشان می‌دهد که رابطه‌ای مستقیم بین شرایط نامطلوب اقتصادی و کالبدی-فضایی در محله اسکان غیر رسمی دیزج شمالی قابل مشاهده است.

**کلمات کلیدی:** ساختار اقتصادی، ساختار کالبدی، اسکان غیررسمی، شهر بناب، محله دیزج شمالی.

### مقدمه:

در آغاز قرن ۲۱ از جمعیت بیش از ۶ میلیارد نفری جهان، بیش از ۵۰٪ در نواحی شهری زندگی می‌کنند، از سوی دیگر آمار و ارقام از بدتر شدن شرایط فقر در سراسر جهان حکایت دارد. در چنین شرایطی شهرها، بویژه شهرهای کشورهای جهان سوم به شکل غم انگیزی مکان تمرکز فقر شده و به مرور تعداد زیادی از فقرا به حاشیه شهرها رانده می‌شوند که در آنجا نیز با مشکلات جدیدی برخاسته از شرایط محلی رو برو می‌شوند (جهان‌بین، ۱۳۸۷: ۱). افزایش شهرنشینی خصوصاً در کشورهای در حال توسعه اغلب در شرایطی ناهمگون و ناسازگار با شهرگرایی زاده شده و پیش می‌رود. جهان

یکی از مسائل مهم در شهرهای امروزی مسئله اسکان غیر رسمی است. این پدیده تحت تاثیر روابط نابرابر سیاسی-اقتصادی در سطح جهانی، ضعف برنامه‌های ملی در سطح میانی و برنامه ریزی شهری در سطح خرد شکل گرفته است. مقاله حاضر در پی بررسی، شناخت و تحلیل ساختار اقتصادی و کالبدی-فضایی اسکان غیررسمی در شهر بناب می‌باشد. روش تحقیق از نوع پیمایشی (Survey) بوده ولی در عین حال از روش کتابخانه‌ای (اسنادی) نیز بهره گرفته شده است؛ نوع تحقیق بر اساس هدف پژوهش کاربردی و براساس ماهیت پژوهش توصیفی-تحلیلی است. شیوه نمونه‌گیری احتمالی ساده بوده که برای انتخاب افراد نمونه از روش سیستماتیک استفاده شده است. تعداد پرسشنامه ۳۵۰ مورد می‌باشد. بررسی ساختار اقتصادی محله دیزج شمالی بر اساس ۵ شاخص و بررسی ساختار کالبدی-فضایی این محله بر اساس ۵ شاخص دیگر صورت گرفت. یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که گسستی آشکار در ساختار اقتصادی و کالبدی-فضایی بین محله دیزج شمالی و سایر محلات شهر بناب وجود

شهرنشین به موازات این افزایش شهرنشینی شاهد افزایش شهر نشینان فقیر و کم درآمد بوده است؛ به گونه‌ای که بسط، گسترش و تکثیر سکونتگاههای غیررسمی به یکی از نشانه‌های بارز تبدیل شده و به عنوان یکی از شاخصه‌های اصلی شهرنشینی در این عصر شناخته می‌شود. این فقرای شهری برای بهبود شرایط خود، روستاها و شهرهای کوچک را به سوی شهرهای بزرگتر و کلان‌شهرها ترک گفته و اغلب در حاشیه‌ها و اطراف این شهرها ساکن شده و کم کم فقر درآمدی خود را در چهره کالبدی فقر به نمایش می‌گذارند. شهر بناب نیز از جمله شهرهای میانه اندام کشور است که مانند بسیاری از دیگر شهرهای ایران با مسئله اسکان غیررسمی روبرو است. در این شهر اگرچه آمار دقیقی از تعداد ساکنین محلات نابسامان موجود نیست ولی بر اساس مطالعات به عمل آمده درحال حاضر جمعیتی حدود ۱۷۲۰۰ هزار نفر در نواحی محلات نابسامان شمال شرقی و شرق شهر بناب زندگی می‌کنند و به لحاظ داشتن بعد متوسط ۵/۳ نفر به ازاء هر خانوار، حدوداً آمار خانوارها ۳۰۰۰ تا ۳۵۰۰ خانوار خواهد بود این رقم بالغ بر ۱۵٪ جمعیت شهر بناب است که روز به روز بر تعداد آنها اضافه می‌شود. اکثر ساکنین این محلات را اقشار تهیدست جامعه که دارای بسیاری از مشکلات ذکر شده در این سکونتگاه‌ها می‌باشند تشکیل می‌دهند. (رشیدی، ۱۳۹۰: ۵)

هدف از تحقیق حاضر تحلیل ساختارهای اقتصادی- کالبدی اسکان غیر رسمی در شهر بناب و در محله دیزج شمالی است تا بر اساس این تحلیل و نیز واکاوی شرایط اقتصادی- کالبدی محله فرودست دیزج شمالی به ارائه راه کارهای مناسب و پیشنهاداتی در زمینه ساماندهی این محله پرداخت. با این چنین راهبردی می‌توان مشکلات گوناگون کالبدی، اجتماعی- اقتصادی و فضایی این محلات را شناسایی و حل نماید.

### پیشینه تحقیق:

اسکان غیررسمی از جمله مسائل شهری است که مانند دیگر مشکلات شهری از دید پژوهشگران پنهان مانده است و به روش‌های مختلفی مورد بررسی قرار گرفته است و حتی کمتر

کتاب یا نوشته‌ای در زمینه مسایل شهری می‌توان یافت که حداقل چند سطری را به این موضوع اختصاص نداده باشد. کلینارد (۱۹۶۶) با مطالعه بر روی این پدیده در زمینه نظریه‌های پیدایش آن معتقد به دیدگاه بوم‌شناسی شهری است؛ اندیشمندانی چون تورنر (از نظریه پردازان مکتب لیبرال) نیز در کتاب و مقالات مختلف خود این پدیده را مورد بررسی قرار داده است (۱۹۷۶، ۱۹۶۷، ۱۹۷۸، ۱۹۸۲) و اندیشمندان دیگری که در ابعاد مختلف این پدیده شهری را مورد بررسی قرار داده‌اند ولی با توجه به اینکه اسکان غیررسمی در هر مکان جغرافیایی برخاسته از شرایط محیطی جامعه خود می‌باشد، لذا اندیشمندان ایرانی نیز این مساله شهری را مورد توجه قرار داده و از زوایای مختلفی بررسی نموده‌اند. آغاز این مطالعات را با توجه به شروع شهرنشینی شتابان در ایران بایستی دهه‌های ۴۰ و ۵۰ شمسی دانست. به دلیل تعداد زیاد نوشته‌ها و تشابه بسیار مطالعات صورت گرفته در این مورد، می‌توان به موارد مهمتری چون: ۱- مطالعات موردی (مونوگرافی) اسکان غیررسمی مانند: تحقیقاتی مربوط به موسسه مطالعات و تحقیقات اجتماعی دانشگاه تهران (۱۳۵۱) و مطالعات اندیشمندانی چون رهین، عظیم (۱۳۵۴)؛ منصوریان، محمد کریم و سید علیرضا آیت‌اللهی (۱۳۵۶)؛ شکویی، حسین (۱۳۵۵)؛ حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۶۱)؛ دانش، ابوالحسن (۱۳۶۲)؛ پیران، پرویز (۱۴) مقاله از سال ۱۳۶۶ به بعد در مجله اطلاعات سیاسی \_ اقتصادی و ۳ مقاله در سال‌های ۷۳-۷۴ در همان مجله؛ زاهد زاهدانی، سید سعید (۱۳۶۹)؛ زنجانی، حبیب‌ا... (۱۳۸۲)؛ سیف‌الدینی، فرانک (۱۳۸۳)؛ نیز مجموعه مقالاتی که تحت عنوان مجموعه مقالات دو جلدی حاشیه‌نشینی و اسکان غیررسمی توسط اساتید و پژوهشگران صاحب نظر کشورمان در زمینه اسکان غیر رسمی (نظیر حاج یوسفی، اطهری، صرافی، حاتمی نژاد و خاتم و...) می‌باشد.

### مبانی نظری تحقیق

اسکان غیررسمی، حاشیه‌نشینی، زاغه‌نشینی، سکونتگاههای موقت، نامتعارف و... از جمله جلوه‌های فقر شهری‌اند که به

اشکال مختلف چهره زشت خود را در بخش مسکن نمایان می‌سازند. شرایط بد و نامطلوب زندگی برای میلیون‌ها نفر از ساکنان شهرها که از حقوق اولیه انسانی خود محرومند، نیازمند تلاش جدی اقشار مختلف جامعه، مسوولان دولتی و غیردولتی، برنامه‌ریزان و صاحب‌نظران مسائل شهری و منطقه‌ای است تا بتوان امکان توسعه پایدار را فراهم ساخت. بدیهی است اولین و مهمترین گام برای هر نوع برنامه‌ریزی و کنترل، شناخت مساله از طریق روش‌های علمی و منطقی خواهد بود. از این منظر شناخت و تجزیه و تحلیل موضوعات، ارائه تعاریف، طبقه‌بندی‌ها و تئوری‌های ارائه شده در ارتباط با موضوع ضروری است.

### مفهوم اسکان غیر رسمی

تعاریف مختلفی در مورد اسکان غیررسمی ارائه شده است که در «اغلب موارد منظور استعمال کلمه slum بوده است. Slum به مفهوم محله یا کوچه‌های کثیف یک شهر یا مسکن انحطاط یافته و غیرمنطقی در نظر گرفته می‌شود.» (حسین‌زاده دلیر، ۱۳۶۱: ۵).

اسکان غیررسمی به مفهوم کالبدی آن تنها سرپناه‌های خلق‌الساعه برپا شده بر زمین متعلق به دیگران واقع در حاشیه شهرها را در برمی‌گیرد و عباراتی مثل مسکن نابهنجار، سرپناه‌های یکشبه برپا شده، خانه‌های خلق‌الساعه همه مترادف یکدیگر بکار رفته‌اند (حاتمی نژاد، ۱۳۸۳: ۱۳). مارشال کلینارد می‌گوید: اسکان غیر رسمی مساله و عارضه شهری است و منشاء عمده بزهکاری و جرم می‌باشد و دارای اشکال مختلف می‌باشد (عبداللهی، ۱۳۸۸: ۱۰). بعبارت دیگر گروهها و طبقاتی که مسلط بر منابع کمیاب اجتماعی شهری هستند به موقعیت «زیست در متن» دست می‌یابند در حیات جنبی نقش سوژگی ایفا می‌کنند. این خود مستلزم به حاشیه رانده شدگی گروهها و طبقاتی است که در وضعیت «زیست در حاشیه» بسر می‌برند و در گستره فعالیت‌های شهری نقش نیمه فعال و غیر فعال دارند (قربانی، کلانتری، یآوری، ۱۳۸۳: ۱۲۶).

اسکان غیررسمی، ناظر بر محل اسکان بخشی از جمعیت شهری در کشورهای جهان سوم است که خارج از قواعد بازار رسمی زمین و مسکن و بر پایه قواعد و قول و قرارهای خاص خود، تکوین یافته‌اند. جان اف ترنر<sup>۱</sup> می‌گوید: «اسکان غیررسمی برنامه‌ریزی مسکن تهیدستان در جوامعی است که برنامه‌ریزان آن فرصتی برای طرحی ناظر بر یافتن سر پناه، آن هم برای فقرای شهری ندارند» (پیران، ۱۳۸۱: ۸).

### مشخصات عمومی نواحی اسکان غیر رسمی

۱- سیمای نامطلوب: عمده‌ترین نماد جهانی اسکان غیررسمی سیمای نامطلوب آنست که احساس، وجدان و دیدگان آدمی را می‌آزارد، ساختمانها تخریب و فرسوده شده‌اند. گذرگاهها و معابر، پرپیچ و خم و کم‌عرض بوده و معمولا راه دسترسی خودروهای امداد، اعم از آتش‌نشانی، اورژانس و پلیس در مواقع بروز حوادث و خطرات وجود ندارد (مسعودی‌فر، ۱۳۸۵: ۳).

۲- پایین بودن امکانات بهداشتی، رفاهی، خدماتی، آموزشی: در این محلات معمولا تعداد مدارس و آموزشگاهها پایین‌تر از استاندارد بوده و مراکز رفاهی - خدماتی نظیر پارک، فضای سبز، سینما، آتش‌نشانی و فرهنگ سرا و... وجود ندارد.

۳- گستردگی بعد خانوار و درآمد کم: مناطق حاشیه‌نشین معمولا دارای نرخ رشد جمعیتی بیشتری نسبت به دیگر نقاط شهری هستند و این نیز بر آمده از ساختار جوان جمعیت این محلات می‌باشد و باعث پایین آمدن درآمد کم سرانه و در نتیجه فقر و سوء تغذیه در بین آنها می‌شود.

۴- ساختار جمعیتی جوان و نرخ بالای بیکاری را دارند: از آنجا که بیشتر ساکنین محلات اسکان غیررسمی را جوانان تشکیل می‌دهند که دارای تخصص‌های علمی و فنی کافی نیستند و به امید دستیابی به امکانات و درآمد بیشتر راهی شهرها می‌شوند ولی بدلیل کمی درآمد در این محلات ساکن می‌شوند (شیدایی، ۱۳۸۸: ۱۰).

<sup>1</sup> John.F.Turner

۵ - وجود خرده فرهنگ‌های خاص مناطق کوچک (مسعودی فر، ۱۳۸۵: ۳).

همچنین طبق گزارش مرکز اسکان بشر سازمان ملل زاغه‌های شهری بصورت فضاهای مسکونی تعریف می‌شوند که پنج عنصر کلیدی را ندارند:

۱) دسترسی به آب سالم

۲) سیستم دفع فاضلاب

۳) امنیت و حق تصرف

۴) کیفیت و دوام ساختمانی

۵) فضای زندگی کافی (UN-Habitat، ۲۰۰۵).

نظریه‌ها و دیدگاه‌های شکل‌گیری اسکان غیر رسمی

در تحلیل شکل‌گیری اسکان غیررسمی تا کنون نظریه‌های مختلفی ارائه شده و پژوهشگران بر اساس دیدگاه‌های مختلفی این پدیده را تبیین نموده و دلایلی مختلف جهت تبیین شکل‌گیری اسکان غیر رسمی ارائه کرده‌اند از جمله: مهاجرت، فقر، بیکاری، کمبود مسکن روابط مرکز - پیرامون و وابستگی. لذا ما به بررسی مهمترین دیدگاه‌های مطرح شده در این زمینه خواهیم پرداخت:

### دیدگاه بوم‌شناسی<sup>۱</sup>

در این دیدگاه نظریه‌پردازانی همچون کلینارد<sup>۲</sup> و مکینتاش<sup>۳</sup> با توجه به بافت فیزیکی شهر ساز و کار پیدایش حاشیه‌نشینی را توجیه می‌کنند. کلینارد در این زمینه دو دسته نظریه را ارائه می‌دهد:

الف) تغییر در نحوه‌ی استفاده از زمین: از نظر کلینارد و بر اساس مطالعات برگس<sup>۴</sup> و ویرث<sup>۵</sup>، مکانهایی که امروزه دارای زاغه‌نشینی و مسکن نامتعارف هستند زمانی جزء بهترین منطقه شهر و منطقه مسکونی مد روز بوده‌اند ولی با گسترش مناطق تجاری و صنعتی کارخانه‌ها، انبارها و مراکز عمده فروشی در

همسایگی آنها، افرادی که وضع بهتری دارند از مرکز شهر به سمت خارج شهر حرکت می‌کنند و در حومه‌های زیبای شهر زندگی می‌کنند و کارگران کم درآمد که شامل گروه‌های قومی فقیر تازه وارد و گروه‌های نژادی می‌باشند به این مناطق آمده و ساکن این نواحی می‌شوند چون مالکان اجاره کمی جهت تعمیر و نگهداری ساختمانها در بافت می‌دارند، شرایط نزول می‌یابد و به علت شلوغی زیاد، بی توجهی و تخریب توسط ساکنین، این مناطق به زاغه‌ها تبدیل می‌شوند.

ب) کمبود مسکن و عدم تعمیر و نگهداری صحیح آن: «در مورد دسته دوم نظریات بوم‌شناسانه، کلینارد از قول آبرامز<sup>۶</sup> می‌نویسد: ساکنان اینگونه مناطق نمی‌توانند خانه‌های مناسبی برای خود فراهم کنند، زیرا بخش خصوصی خانه‌های خود را به قیمت‌هایی که آنها نمی‌توانند از عهده پرداختش برآیند، عرضه می‌نماید (زاهدانی، ۱۳۸۰: ۱۴-۱۳).

### دیدگاه نابرابری

این دیدگاه که به وسیله آقای زاهدانی (زاهدانی، ۱۳۸۰: ۲۳) مطرح گردیده است در پی علت‌یابی ریشه‌ای حاشیه‌نشینی می‌باشد و در نهایت چنین مدلی را ارائه می‌کند:

(روابط اجتماعی) f = (تکنولوژی) f = (توزیع امکانات) f =

توزیع جمعیت در انواع سکونتگاهها

بر اساس این دیدگاه، حاشیه‌نشینی که یک نوع شیوه سکونت و نحوه توزیع جمعیت در سکونتگاه‌ها می‌باشد تابعی است که به علت نابرابری در توزیع امکانات بوجود آمده است و توزیع امکانات تابعی از تکنولوژی می‌باشد و هنگامی که به تکنولوژی در سطح اجتماعی بنگریم از معنایی عام برخوردار خواهیم شد، یعنی این واژه به تمامی روش‌ها، دستگاهها، سازمانهای فیزیکی و اجتماعی، ابزار ابداعی و یا ساخته شده توسط انسان برای برخورد با محیط و به خدمت درآوردن نیروهای شخصی و محیطی گفته می‌شود. واز طرفی نوع سیستم تکنولوژی در سطح جامعه توسط سیستم روابط اجتماعی حاکم تعیین می‌شود، پس تکنولوژی (به معنای اعم) تابع سیستم

<sup>1</sup> Ecologic

<sup>2</sup> Clinard

<sup>3</sup> Machintosh

<sup>4</sup> berges

<sup>5</sup> Wirth

<sup>6</sup> Abrams

روابط اجتماعی است لذا نابرابری در روابط اجتماعی مسلط بر جامعه موجب شکل‌گیری حاشیه‌نشینی می‌باشد. در نیمه دوم قرن بیستم مطالعات بیشتری در مورد چگونگی شکل‌گیری اسکان غیررسمی انجام شد و متخصصین این امر سعی کردند این پدیده را با نگرشی جامع‌تر و بر اساس نظام جهانی به تحلیل بکشند که نتیجه این مباحث، شکل‌گیری دو دیدگاه کلی‌نگر در این زمینه باشد که عبارتند از: دیدگاه‌های لیبرالی و رادیکالی، البته این دو دیدگاه بیشتر به بررسی اسکان غیررسمی در کشورهای توسعه‌نیافته پرداخته‌اند. در ادامه به توضیح بیشتر در مورد آنها می‌پردازیم:

### دیدگاه لیبرالی

در دیدگاه لیبرالی پیدایش سکونتگاه‌های غیررسمی فرایندی طبیعی تلقی می‌شود و برای تحلیل آن از قوانین بازار استفاده شده، مسأله پیش افتادن تقاضا از عرضه مطرح می‌شود در نتیجه عمق مسأله یعنی شکاف طبقاتی و فقر به عنوان نتیجه قهری سرمایه‌داری و بویژه در عصر انحصاری شدن و جهانی سازی مورد توجه قرار نمی‌گیرد، چون در دیدگاه لیبرالی نظام سرمایه‌داری بهترین الگوی ممکن تلقی می‌شود» (پیران، ۱۳۸۲: ۱۶).

در واقع «لیبرالیسم به نظام اقتصادی موجود مهر تأییدی می‌گذارد. اما در آن تغییرات تدریجی را ضروری می‌داند» (شکویی، ۱۳۸۳: ۶۷) و «این دیدگاه با آن که به برخی از ابعاد پدیده‌ی حاشیه‌نشینی توجه دارد اما تحلیل ریشه‌ای از مسأله به دست نمی‌دهد و بیش‌تر به بعضی جنبه‌های اجتماعی، فیزیکی و اقتصادی حاشیه‌نشینی تأکید دارد. اندیشمندان تضادهایی را که به دلیل رشد نامتعادل اقتصادی و یا روابط متروپل و اقمار پدید آمده است را دست کم می‌گیرند و در زنجیره‌ی روابط نظام اقتصادی، تنها بر ویژگی الگوی رشد اقتصادی نامتعادل تکیه می‌کنند.» (حاج یوسفی، ۱۳۸۲: ۱۸۵)

### دیدگاه رادیکالی

این دیدگاه که در مقابل دیدگاه لیبرالی مطرح می‌شود. شکل‌گیری اسکان غیررسمی را در جهان سوم «معلول مناسبات و

روابط بین‌المللی و قدرتهای مسلط جهانی از یک سو و ویژگی‌های ملی از دیگر سو می‌داند» (احمدی پور، ۱۳۷۴: ۳۴). دیدگاه رادیکالی شقوق مختلف و مباحث مختلفی را در بر می‌گیرد و شامل چندین دیدگاه درون خود می‌باشد از جمله: دیدگاه اقتصاد سیاسی فضا، دیدگاه مارکسیستی و دیدگاه نئومارکسیستها. «دیدگاه رادیکالی بر خلاف دیدگاه لیبرال، به علل پیدایش سکونتگاه‌های مختلف می‌پردازد و می‌کوشد با ریشه‌ی مسئله درگیر شود لذا سرمایه‌داری و تحولات آن، خاصه پس از جنگ جهانی دوم به متغیر مستقل و اصلی این دیدگاه تبدیل می‌گردد.

همچنین دیدگاه مارکسیستی و شاخه‌های آن، اجتماعات اسکان غیررسمی را معلول رشد سرمایه‌داری و شکاف طبقاتی و عدم وجود فرصت‌های مساوی می‌نگرند. به نظر آنان وجود چنین اجتماعی چون وجود فقر زمینه‌ساز باز تولید نیروی کار ارزان است. فرآیند کلی ادغام اقتصادهای جهان سوم در اقتصاد سرمایه‌داری و قطبی شدن جوامع در قالب مرکز و حاشیه و قطبی شدن درونی جوامع یعنی اقلیتی ثروتمند و اکثریتی فقیر است» (پیران، ۱۳۸۲: ۱۷).

### مواد و روش:

روش استفاده شده در تحقیق حاضر از نوع پیمایشی بوده ولی در عین حال از روش کتابخانه‌ای (طرح‌های مصوب شهری مانند طرح تفصیلی، طرح جامع شهر بناب و...) نیز بهره گرفته شده است؛ جامعه آماری پژوهش شامل تمامی افراد ساکن در محله فرودست دیزج شمالی می‌باشد. بر اساس سرشماری عمومی نفوس و مسکن در سال ۱۳۸۵ و نقشه بلوک به بلوک شهر بناب این محله شامل ۳۲۵۶ نفر بوده است. در تحلیل شرایط اقتصادی و کالبدی این محله بر اساس متغیرها و شاخص‌های تحقیق بامیزان مشمولیت متفاوتی مواجه هستیم به طوری که برخی از داده‌ها از مرکز آمار ایران اخذ گردیده لذا تقریباً همه جامعه مورد تحقیق را شامل می‌شود ولی برخی از متغیرها و شاخص‌ها منتج از پرسشنامه می‌باشند که شامل حجم نمونه‌های علمی برگزیده شده احتمالی به عنوان نماینده کل

جامعه آماری در تحقیق می‌شوند. شیوه نمونه‌گیری احتمالی ساده بوده که برای انتخاب افراد نمونه از روش سیستماتیک استفاده شده است. حجم نمونه بر اساس فرمول کوکران ۳۴۳ محاسبه شد ولی در راستای افزایش میزان روایی پژوهش تعداد پرسشنامه‌ها ۳۵۰ در نظر گرفته شد. نحوه محاسبه و جزئیات آن در ذیل عنوان می‌گردد:

$$n = \frac{\frac{t^2 pq}{d^2}}{1 + \frac{1}{N} \left( \frac{t^2 pq}{d^2} - 1 \right)} \quad \left\{ \right. \quad n = \frac{384.16}{1 + \frac{383.16}{3256}} = 343$$

که در آن  $N$  = تعداد نمونه،  $t$  = اندازه متغیر در توزیع طبیعی،  $d$  = تفاضل نسبت واقعی صفت در جامعه با میزان تخمین،  $p$  = درصد توزیع صفت در جامعه،  $q$  = درصد افراد فاقد آن صفت در جامعه،  $N$  = حجم جامعه مورد مطالعه می‌باشد. لذا با توجه به این که جمعیت محله دیزج شمالی طبق سرشماری نفوس و مسکن سال ۱۳۸۵ برابر ۳۲۵۶ نفر می‌باشد تعداد پرسشنامه‌های تحقیق حاضر عبارت خواهد بود از:

$$3256 = N \cdot 0.05 = q \cdot 0.05 = p \cdot 0.05 = d, \quad 1/96 = t$$

جهت احراز پایایی پرسشنامه‌های تحقیق از نظر متخصصین امر و نیز اساتید و صاحب‌نظران استفاده شده است و پس از اعمال نظرات و پیشنهادات ایشان و رفع ایرادات احتمالی نسبت به تهیه پرسشنامه پژوهش حاضر اقدام گردید.

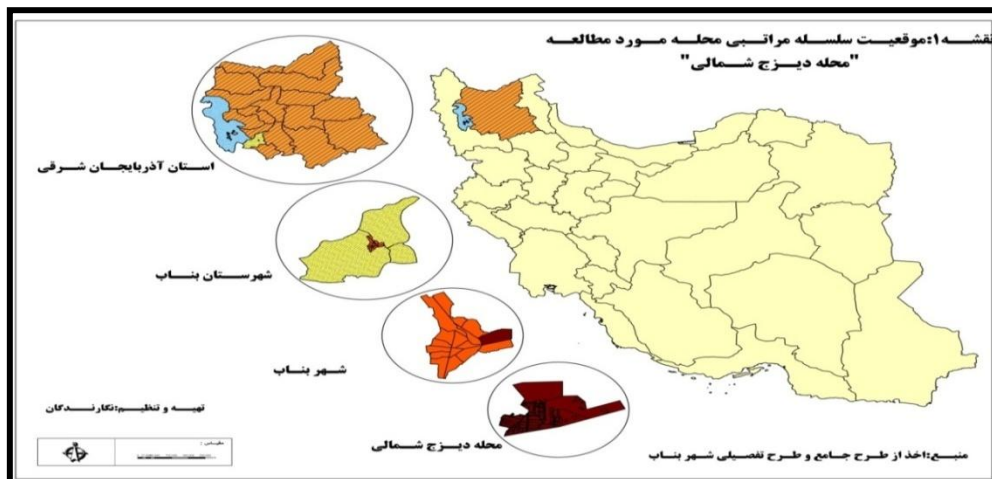
مواد پژوهش حاضر عبارتند از شاخصها و متغیرهای مختلف تحقیق که به ۲ دسته تقسیم می‌شوند:

الف) شاخص‌های مربوط به مسائل اقتصادی که عبارتند از: ۱- درصد مجموع درآمد ماهیانه بیش از ۶ میلیون ریال ۲- مجموع درصد هزینه ماهیانه ۲ میلیون و بالاتر ۳- درصد شاغلین در بخش کشاورزی به کل شاغلین ۴- درصد شاغلین در بخش مددکاری و بهداشت به کل شاغلین ۵- درصد شاغلین در بخش صنعت به کل شاغلین

ب) شاخصهای مربوط به ساختار کالبدی-فضایی که عبارتند از: ۱- نوع مصالح ساختمانی واحدهای مسکونی ۲- عمر واحدهای ساختمانی ۳- کیفیت واحدهای مسکونی ۴- قیمت اراضی مسکونی ۵- وضع مالکیت اراضی مسکونی. برای نمایش فضایی - مکانی انواع پهنه‌ها و برخی یافته‌های تحقیق از اطلاعات از نرم‌افزارهای ArcGIS, AutoCAD, Spss, و Excel به کار گرفته شده است.

### معرفی محدوده مورد مطالعه

**شهرستان بناب:** شهرستان بناب یکی از ۱۹ شهرستان استان آذربایجان شرقی است که در غرب شهرستان مراغه و جنوب دریاچه ارومیه در سمت جنوب غربی استان واقع شده است. این شهرستان از شمال و شرق به مراغه و از شمال غرب و غرب به دریاچه ارومیه و استان آذربایجان غربی و از جنوب به استان آذربایجان غربی و شهرستان ملکان محدود می‌شود.



گذشته) جمعیت این شهر بیش از ۵ برابر شده است. آهنگ رشد جمعیت شهر بناب در سالهای ۱۳۳۵-۱۳۴۵ برابر ۲.۸۶ و در سالهای ۱۳۴۵-۱۳۵۵ برابر ۴.۳۲، بین سالهای ۱۳۵۵-۱۳۶۵ برابر ۴.۰۶، بین سالهای ۱۳۶۵-۱۳۷۵ برابر ۳.۲۵ و بین سالهای ۱۳۷۵-۱۳۸۵ برابر ۱.۹۳٪ بوده است. طبق سرشماری آبان ماه ۱۳۸۵ تعداد ۷۶۵۸۶ نفر در شهر بناب زندگی می کنند. از این تعداد ۳۷۸۱۵ نفر (۴۹.۳۸٪) را جنس مرد و ۳۸۷۷۱ نفر با (۵۰.۶۲٪) جنس زن تشکیل می دهد.

شهرستان بناب دارای ۷۷۸/۷۹ کیلومتر مربع مساحت بوده ۶درجه و ۵۴ دقیقه الی ۳۷درجه و ۱۰دقیقه عرض شمالی و ۴۵ درجه و ۳۰دقیقه الی ۴۶ درجه طول شرقی واقع شده است. شهرستان بناب بر اساس آخرین تقسیمات کشوری دارای یک بخش مرکزی و ۳دهستان و یک نقطه شهری و ۲۸آبادی دارای سکنه است.

### ۱- ویژگیهای جمعیت شناختی شهر بناب

تا پیش از سال ۱۳۳۵ اطلاعات دقیقی از تعداد سکنه شهر بناب در دست نیست ولی از ۱۳۵۵ تا سال ۱۳۸۵ (طی ۵۰ سال

جدول (۱): جمعیت شهر بناب به تفکیک جنس (تعداد-درصد)

شهر	جنس		
	شهر بناب	مرد	زن
تعداد/درصد	جمع	۳۷۸۱۵	۳۸۷۷۱
جمع کل	۵۸۶۷۶	۳۷۸۱۵	۳۸۷۷۱
درصد	۱۰۰	۴۹.۳۸	۵۰.۶۲

مآخذ: سرشماری عمومی نفوس و مسکن استان آذربایجان شرقی سال ۱۳۸۵

جدول (۲): جمعیت ساکن بر حسب جنس و محل تولد

ساکن در نقاط شهری				جمع	جنس
متولد جای دیگر			متولد در شهر محل اقامت		
متولد در شهر	آبادی	خارج کشور	اظهار نشده	جمع	
۷۴۳۷	۱۲۷۰۱	۱۸	۱۳۹۶	۷۶۶۱۰	مرد و زن
۳۶۷۵	۶۳۵۹	۹	۱۰۳۴	۳۸۷۸۴	مرد
۳۷۶۲	۶۳۴۲	۹	۳۶۲	۳۷۸۲۶	زن

مآخذ: سرشماری نفوس و مسکن شهرستان بناب سال ۱۳۸۵

### ۲- ویژگیهای مهاجرتی شهر بناب

درصد از سایر شهرها به شهر بناب مهاجرت کرده اند. از آبان ماه ۱۳۷۵ تا آبان ماه ۱۳۸۵ (۱۲۳۴۸) نفر به شهر بناب وارد شده اند. محل اقامت قبلی (۴۰/۸۵) درصد مهاجران وارد شده به شهر بناب سایر استانها، (۳۵/۰۳) درصد شهرستانهای دیگر استان، (۲۳/۰۷) درصد شهر بناب بوده است.

طبق سرشماری عمومی نفوس و مسکن ۱۳۸۵، از (۷۶۵۸۶) نفر جمعیت ساکن شهر بناب (۷۱/۸۷) درصد در محله یا شهر اقامت خود به دنیا آمده اند. مقایسه محل تولد افراد با محلی که در آن سرشماری شده اند نشان می دهد که از جمعیت ساکن شهر بناب (۱۶/۵۹) درصد از روستاها به شهر بناب، (۹/۷)

جدول (۳): جمعیت ساکن بر حسب جنس و محل تولد

ساکن در شهر بناب						جمع	شرح جنس
متولد جای دیگر			شهر	آبادی	خارج از کشور		
مرد	زن	جمع					
۱۳۹۶	۱۸	۱۲۷۰۱	۷۴۳۷	۵۵۰۳۴	۷۶۵۸۶	۱۲۶۸۸۸	مرد و زن
۱۰۳۴	۹	۶۳۵۹	۳۶۷۵	۲۷۶۹۳	۳۷۸۱۵	۶۴۴۸۲	مرد
۳۶۲	۹	۶۳۴۲	۳۷۶۲	۲۷۳۴۱	۳۸۷۷۱	۶۲۴۰۶	زن

مآخذ: سرشماری نفوس و مسکن شهرستان بناب سال ۱۳۸۵

جدول (۴): مهاجران وارد شده طی ۱۰ سال گذشته بر حسب محل اقامت

جنس	محل تولد	جمع	درصد	مرد	درصد	زن	درصد
شهر بناب		۷۶۵۸۶	۱۰۰	۳۸۷۷۴	۵۰.۶۳	۳۷۸۱۲	۴۹.۳۷
متولد جای دیگر	متولد در شهر بناب	۵۵۰۴۴	۷۱.۸۷	۲۷۷۰۲	۳۶.۱۷	۲۷۳۴۴	۳۵.۷
	شهر	۷۴۲۷	۹.۷	۳۶۷۰	۴.۸	۳۷۴۵	۴.۹
	آبادی	۱۲۷۰۱	۱۶.۵۹	۶۳۵۹	۸.۳	۶۳۴۲	۸.۲۹
	خارج از کشور	۱۸	۰.۰۲	۹	۰.۰۱	۹	۰.۰۱
اظهار نشده		۱۳۹۶	۱.۸۲	۱۰۳۴	۱.۳۵	۳۶۲	۰.۴۷

مآخذ: سرشماری نفوس و مسکن شهرستان بناب سال ۱۳۸۵

### ۳- وضعیت فعالیت در شهرستان بناب

درصد در بخش خدمات به کار اشتغال داشته‌اند. این نسبت‌ها

در شهر بناب به ترتیب (۸/۰۹) ، (۳۳/۱۷) و (۵۴/۰۸) درصد بوده است.

مطابق سرشماری عمومی نفوس و مسکن آبان ماه ۱۳۸۵، از شاغلان ۱۰ ساله و بیش‌تر شهرستان (۲۷/۶۱) درصد در بخش

کشاورزی، (۲۷/۵۸) درصد در بخش صنعت و (۳۸/۴۳)

جدول (۵): توزیع نسبی بر آورد شاغلان ۱۰ ساله و بیش‌تر بر حسب بخش‌های مختلف اقتصادی شهر بناب در مقایسه با شهرستان به تفکیک جنس

ساکن در نقاط شهری			کل شهرستان			بخش
مرد	زن	مرد و زن	مرد	زن	مرد و زن	
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰	جمع
۳/۲۸	۸/۶۹	۸/۰۹	۲۰/۳۴	۲۸/۵۳	۲۷/۶۱	کشاورزی
۳۳/۹۲	۳۳/۰۷	۳۳/۱۷	۳۷/۰۰	۲۶/۳۸	۲۷/۵۸	صنعت
۵۵/۴۱	۵۴/۹۲	۵۴/۰۸	۳۵/۶۵	۳۸/۷۸	۳۸/۴۳	خدمات
۷/۳۹	۴/۳۲	۴/۶۶	۷/۰۱	۶/۳۱	۶/۳۸	فعالیت‌های نامشخص و اظهار نشده

مآخذ: سرشماری نفوس و مسکن شهرستان بناب سال ۱۳۸۵



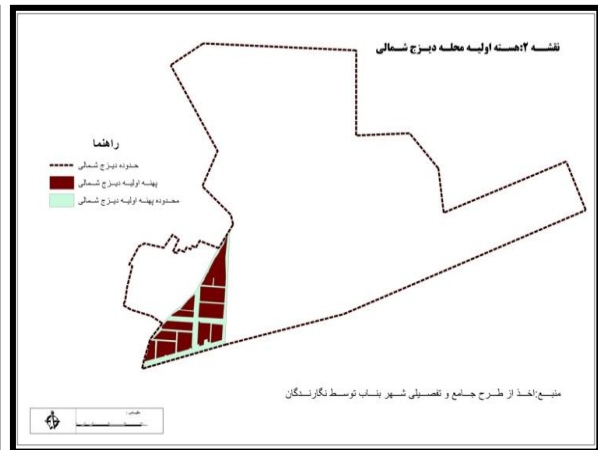
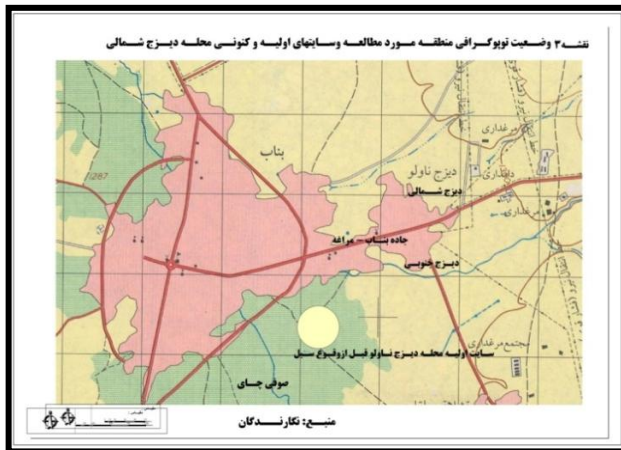
## داده‌ها و یافته‌های تحقیق:

### ۱- سیر تکوینی محله مورد مطالعه و تعیین ضریب تغییرات جمعیتی و کالبدی

محله دیزج شمالی یکی از مناطق قدیمی و در عین حال مهاجر پذیر شهر بناب می‌باشد. این محله در طی زمانهای متوالی بستر تغییرات جمعیتی-کالبدی بوده است. این محله بر اساس سیر تکوینی آن در طی زمان و در بستر مکان و نیز بر اساس پهنه‌های عرفی موجود در آن به ۶ پهنه تقسیم شده است که هر یک از پهنه‌ها دارای هویتی مجزا از سایر پهنه‌هاست و خصوصیات جمعیتی متفاوتی را در عرصه زیستی این محله فرو دست ارائه می‌دهند.

## هسته اولیه محله دیزج شمالی:

هسته اولیه ساکنین دیزج شمالی را می‌توان در قسمت جنوبی این محله و در امتداد راه ارتباطی بناب-مراغه جستجو نمود. محلاتی که از لحاظ نوع خاک دارای مرغوبیت بالایی بودند و در زمینهای زراعی بودند. اولین هسته این محله بر اثر مهاجرت درون شهری تحقق یافته است. ساکنین آن را در واقع افرادی تشکیل می‌دهند که پس از مواجه با سیل حاصل از طغیان رودخانه صوفی چای به سمت مناطق مرتفع مهاجرت می‌کنند و اولین هسته این محله را در سال ۱۳۴۵ و در امتداد راه خاکی و ارتباطی مراغه-بناب به وجود می‌آورند.

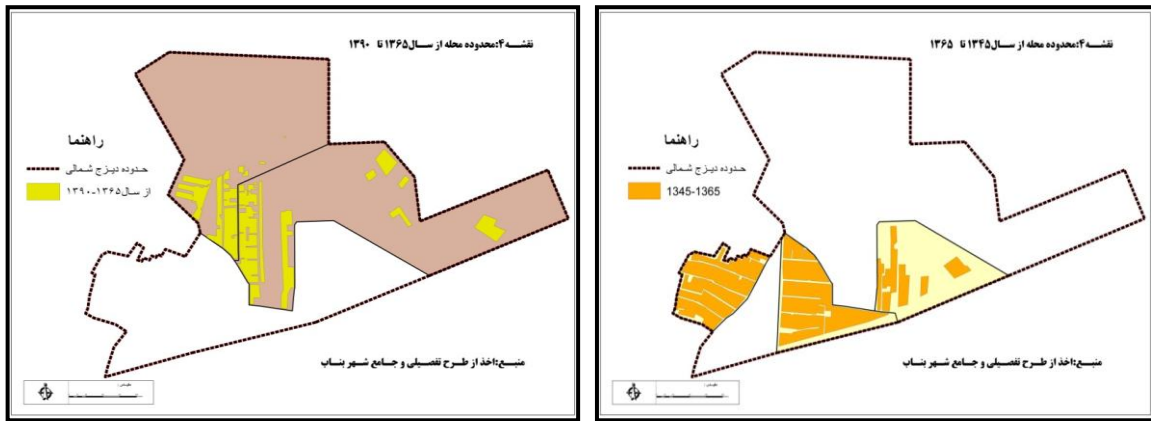


### محدوده محله از سال ۱۳۴۵ تا سال ۱۳۶۵

در طول سالهای ۱۳۴۵ تا سال ۱۳۶۵ قسمتهای دیگری از به وجود آمد که بیشتر به صورت منفک از هم و پیرامون هسته اولیه تشکیل و تکوین یافتند. پهنه‌های ۳ و ۴ در راستای راه ارتباطی و در امتداد رودخانه گسترش پیدا کرده است و سبب گسترش محسوس محله به سمت شرق شده است. وجود راه بناب به مراغه باعث تشکیل واحدهای مسکونی تجاری در این راستا گردیده است. در این زمان بیشتر ساکنین محله که اکثرا مهاجرین روستایی بودند در فصول بهار و تابستان به فعالیتهای کشاورزی و در پاییز و زمستان به قالی بافی اشتغال داشتند. به دلیل قیمت بسیار نازل زمین این محله مساحت کل واحدهای مسکونی بالا (بیش از ۲۵۰ مترمربع) و مساحت عیانی آن بسیار پایین بود.

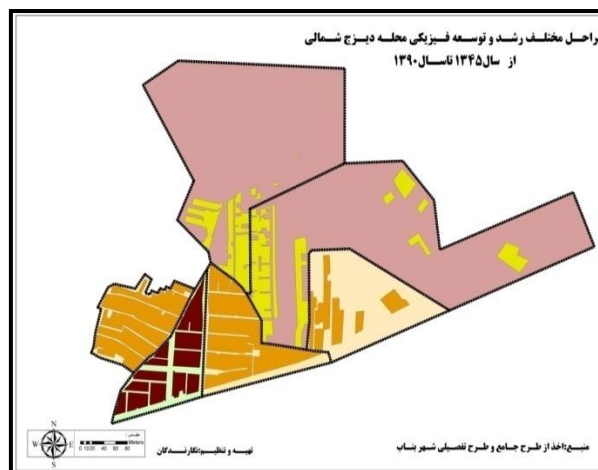
### محدوده محله از سال ۱۳۶۵ تا سال ۱۳۹۰

روند توسعه و گسترش محله از سال ۱۳۶۵ الی ۱۳۹۰ باز محلات دیگری را بر بدنه محله دیزج شمالی افزود. مهاجرت‌های خانوادگی و نیز قومی به این محله باعث گسترش این محله در شمال و شمال شرق به سوی مزارع گردید. لذا پهنه‌های ۵ و ۶ که در عرف به محلات آلمالو و سیکاوالو معروفند بر پیکره محله اضافه گردید. در این محدوده زمانی و اغلب از سال ۱۳۷۵ به بعد شاهد مهاجرت‌ها و جابجایی جمعیت به سمت شرق (کوچه گوزلیپور و...) محله می‌باشیم که به لحاظ کالبدی شرایطی مناسب‌تری نسبت به محلات آلمالو و سیکاوالو دارند. مراحل مختلف رشد و توسعه فیزیکی محله دیزج شمالی از سال ۱۳۴۵ الی سال ۱۳۹۰ و ضریب تغییرات فضایی آن به شرح جدول (۶) می‌باشد.



جدول (۶): درصد تغییرات توسعه فیزیکی محله دیزج شمالی

سال	پهنه ها	مساحت محله (متر مربع)	درصد تغییرات مساحتی محله
تا سال ۱۳۴۵	۲	۱۶۱۰۶	-
۱۳۴۵-۱۳۶۵	۱	۱۵۸۲۴	۳۸۲.۵
	۳	۲۰۲۷۶	
	۴	۲۵۵۰۴	
۱۳۶۵-۱۳۹۰	۶	۸۰۷۰۲	۲۴۶.۰۷
	۵	۷۰۸۸۵	



منبع: مهندسين مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵ و مطالعات نگارندگان ۱۳۹۰

### بررسی ساختار اقتصادی محله دیزج شمالی:

۱- بررسی و مطالعه ((میزان درآمد ماهیانه خانوار))  
 بررسی‌ها و مطالعات میدانی صورت گرفته در این خصوص در جدول (۸) توزیع درآمد ماهیانه ساکنین محله دیزج شمالی در ۵ طیف بیان شده است. در تحقیق حاضر و در راستای مقایسه تطبیقی محله دیزج شمالی و کل شهر بناب بر روی

درصد خانوارهای با درآمد متوسط ماهیانه مبلغ ۶ میلیون ریال و بالاتر تاکید شده است. نتایج حاصل بیانگر این است که در این طیف فاصله معناداری بین محله و شهر بناب وجود دارد. به طوری که ۲۰٪ محله دیزج شمالی دارای درآمد بیش از ۶ میلیون ریال می‌باشند و این در حالی است که سهم متوسط شهر بناب از این شاخص برابر ۴۹٪ است.

## ۲- بررسی و مطالعه ((میزان هزینه ماهیانه خانوار))

نظر گرفته شده است. نتایج حاصل بیانگر این است که در محله دیزج شمالی بیشترین درصد فراوانی از لحاظ هزینه خانوار در طیف هزینه‌های ماهیانه ۱-۲ میلیون ریال قرار دارد.

چنانچه در جدول (۳) نیز مشخص است هزینه‌های ماهیانه خانوارها در پنج طیف ۱- (۱ میلیون ریال و پایین) ۲- (۱ میلیون ریال تا ۲ میلیون ریال) ۳- (۲ میلیون ریال تا ۳ میلیون ریال) ۴- (۳ میلیون ریال تا ۴ میلیون ریال) ۵- (۴ میلیون ریال و بالاتر) در

جدول (۷): میزان درآمد ماهیانه خانوار در محله دیزج شمالی و شهر بناب (ارقام به درصد)

درآمد ماهیانه بیش از ۶ میلیون ریال به درصد	مجموع درصد	۸ میلیون ریال و بیشتر	۶-۸ میلیون ریال	۴-۶ میلیون ریال	۲-۴ میلیون ریال	۲ میلیون ریال و کمتر	محله دیزج شمالی شهر بناب
۲۰	۱۰۰	۴	۱۶	۲۳	۳۴	۲۲	محله دیزج شمالی
۴۹	۱۰۰	۱۸.۱۵	۳۰.۸۵	۲۶.۲۳	۱۶.۱۳	۸.۴۶	میانگین کل شهر بناب <sup>۱۸</sup>

ماخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۰

جدول (۸): میزان هزینه ماهیانه خانوار در محله دیزج شمالی و بناب به تفکیک محلات (ارقام به درصد)

مجموع درصد هزینه ماهیانه ۲ میلیون و بالاتر	شهر	۴ میلیون ریال و بالاتر	۳-۴ میلیون ریال	۲-۳ میلیون ریال	۱-۲ میلیون ریال	۱ میلیون ریال و پایین	محله دیزج شمالی شهر بناب
۲۶	۱۰۰	۸	۸	۱۶	۴۴	۳۰	محله دیزج شمالی
۵۶.۳۴	۱۰۰	۹.۹	۱۷.۳	۲۹.۲	۳۱.۶	۱۲	متوسط شهر بناب

ماخذ: مطالعات میدانی نگارندگان، ۱۳۹۰

جدول (۹): درصد شاغلین در بخشهای مختلف اقتصادی نسبت به کل شاغلین (محله/شهر)

جمع	فعالیت‌های نامشخص و غیره	حمل و نقل	مددکاری و بهداشت	آموزش	خدمات (به غیر از آموزش، مددکاری و بهداشت، حمل و نقل)	کشاورزی	صنعت	محلات
۱۰۰	۲۸	۵	۳	۵	۱۸	۳۳	۸	محله دیزج شمالی
۱۰۰	۴.۶۶	۹.۰۸	۷	۸	۳۰	۸.۰۹	۳۳.۱۷	شهر بناب

ماخذ:  
مطالعات

ت میدانی نگارندگان، ۱۳۹۰

<sup>۱</sup> ۸- داده‌های مربوط به میانگین کل شهر از پایان‌نامه کارشناسی ارشد تحت عنوان ((پهنه‌بندی و گونه‌شناسی اسکان غیررسمی با استفاده از تکنیکهای کمی)) نویسنده مسئول اخذ گردیده است.

در شاخص ((درصد هزینه ماهیانه خانوار ماهیانه ۲ میلیون ریال و بالاتر)) نیز گسستی آشکار بین محله مذکور و متوسط شهر بناب وجود دارد. به طوری که میزان برخورداری محله دیزج شمالی از این شاخص برابر ۲۶٪ می باشد و این در حالی است که میزان برخورداری کل شهر بناب از این شاخص برابر ۵۶.۳۴٪ است.

۳- بررسی و مطالعه ((نسبت شاغلین در بخش کشاورزی))

در این شاخص محله دیزج شمالی دارای فراوانی بیشتر از متوسط شهر بناب می باشد. به طوری که طبق مطالعات میدانی ۳۳٪ از ساکنین این محله در بخش کشاورزی اشتغال دارند و این در حالی است که سهم شاغلین در بخش کشاورزی برای شهر بناب برابر ۸.۰۹٪ می باشد.

#### ۵- بررسی و مطالعه ((نسبت شاغلین در بخش صنعت))

در تحقیق حاضر با استفاده از آمارهای تهیه شده از مرکز آمار ایران و نیز بررسی ها و مطالعات میدانی اقدام به بررسی و تحلیل شرایط اقتصادی محله دیزج شمالی و شهر بناب به وسیله این شاخص گردید. مطابق بررسی های صورت گرفته نتایج ذیل بدست آمده است:

میزان شاغلین در بخش صنعت در محله دیزج شمالی برابر ۸٪ از کل شاغلین این محله است و سهم شاغلین شهر بناب در این بخش از اقتصاد نسبت به کل شاغلین برابر ۱۳.۱٪ می باشد.

#### ۴- بررسی و مطالعه ((نسبت شاغلین در بخش مددکاری و بهداشت))

در برخی تعاریف اسکان غیررسمی و حاشیه نشینی توسط صاحب نظران و متخصصان (با تاکید بر رویکرد اقتصادی) بر عدم جذب ساکنین این محلات در نظام رایج اقتصادی شهر و در نتیجه واپس راندگی و به حاشیه کشیده شدن ایشان اشاره گردیده است (عابدین درکوش، ۱۳۸۳: ۱۲۱). در برخی منابع برای تبیین چرایی عدم جذب در نظام اقتصادی رایج شهری نیز بر عدم تخصص شغلی این ساکنین تاکید می شود.

#### بررسی ساختار کالبدی محله دیزج شمالی:

#### ۱- بررسی و تحلیل نوع مصالح ساختمانی واحدهای مسکونی

پراکندگی ارقام در انواع مصالح واحدهای مسکونی نشان می دهد که رایج ترین مصالح مورد استفاده در شهر بناب در حال حاضر آجر و آهن است به نحوی که ۴۵.۷٪ مصالح ساختمان ها را آجر و آهن، ۳۰.۹٪ آجر و چوب، ۱۹.۹٪ بتن آرمه، ۳.۱٪

اسکلت فلزی و ۰.۵٪ بقیه را بلوک سیمانی تشکیل داده است. در جدول (۱۰) وضعیت دوام مصالح واحدهای مسکونی شهر بناب و محله دیزج شمالی را می توان مشاهده نمود.

چنانچه از جدول نیز مشخص است بیش از نصف مصالح ساختمانی محله دیزج شمالی از نوع کم دوام می باشد. (۵۹.۶٪) و این در حالی است که مجموع درصد مصالح بادوام این محله برابر ۴۰.۴٪ می باشد.

شماره	مصالح کم دوام			مصالح با دوام			متغیرها
	جمع	بلوک سیمانی	آجر و چوب	جمع	بتن آرمه	اسکلت فلزی	
۱۰۰	۳۱.۴	۰.۵	۳۰.۹	۶۸.۶	۱۹.۹	۳.۱	۴۵.۷
۱۰۰	۵۹.۶	۷.۴	۵۲.۲	۴۰.۴	۱.۲	۱۸.۶	۲۰.۴

منبع: مهندسین مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵ و مطالعات نگارندگان ۱۳۹۰

## ۲- بررسی عمر واحدهای ساختمانی

۴۴.۲۱٪، ساختمانهای مسکونی (۳۰-۱۵ ساله) ۳۹.۶۶٪ و ساختمانهای (بیشتر از ۳۰ سال) ۱۶/۱۴٪ از تعداد کل ساختمانهای مسکونی شهر است. بررسی ساختمانهای مسکونی محله دیزج شمالی نیز وضعیت مشابهی را با موارد مذکور نشان می‌دهد به نحوی که ۴۸٪ از ساختمانهای مسکونی (کمتر از ۱۵ سال)، ۳۱.۶٪ (۳۰-۱۵ ساله) و ۲۰.۴٪ (بیشتر از ۳۰ سال) قدمت دارند. (جدول ۱۲)

عمر واحدهای ساختمانی رابطه مستقیمی با میزان دوام و ایستایی آنها دارد. بدیهی است که ساختمانهای تازه احداث در مقایسه با ساختمانهای قدیمی از قدرت مقاومت بیشتری در برابر حوادث برخوردار خواهند بود.

بررسی عمر واحدهای مسکونی در سطح شهر بناب نشان می‌دهد که ساختمانهای مسکونی با عمر کمتر از ۱۵ سال (نوساز) بیشترین سهم را در مقایسه با طبقات دیگر به خود اختصاص داده‌اند. سهم ساختمانهای مسکونی (کمتر از ۱۵ سال)

جدول (۱۱): عمر واحدهای مسکونی محله دیزج شمالی و شهر بناب

شماره	جمع	۳۰+	۱۵-۳۰	۰-۱۵	متغیرها	شهر- محله
۱۰۰	۱۰۰	۱۶.۱۴	۳۹.۶۶	۴۴.۲۱	درصد	واحدهای مسکونی شهر
۱۰۰	۱۰۰	۲۰.۴	۳۱.۶	۴۸	درصد	واحدهای مسکونی دیزج شمالی

منبع: مهندسین مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵ و مطالعات نگارندگان ۱۳۹۰

## ۳- کیفیت واحدهای مسکونی

واحدهای مسکونی محله دیزج شمالی نیز نشان می‌دهد که ۵۰.۴٪ از واحدهای مسکونی این محله نوساز و قابل نگهداری می‌باشد. این در حالی است که ۱۶.۵٪ تخریبی و ۳۳.۱٪ نیز مرمتی هستند. جدول شماره (۱۳) بررسی کیفیت واحدهای ساختمانی محلات فرو دست شهری نیز نشان می‌دهد.

بررسی وضعیت کیفیت واحدهای مسکونی شهر بناب نشان می‌دهد که ساختمانهای مسکونی نوساز و قابل نگهداری با ۷۶.۴٪، بیشترین تعداد و ساختمانهای تعمیراتی که نیاز به مرمت و بازسازی دارند با ۱۰/۴٪ کمترین تعداد را به خود اختصاص داده‌اند.

جدول (۱۲): کیفیت واحدهای ساختمانی و مسکونی شهر بناب (ارقام به درصد)

شماره	جمع	ویژه	تخریبی	مرمتی (تعمیری)	نوساز و قابل نگهداری	متغیرها	شهر- محله
۱۰۰	۱۰۰	-	۱۳.۲	۱۰.۴	۷۶.۴		واحدهای مسکونی شهر
۱۰۰	۱۰۰	-	۱۶.۵	۳۳.۱	۵۰.۴		واحدهای مسکونی محله دیزج شمالی

منبع: مهندسین مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵ و مطالعات نگارندگان ۱۳۹۰

## ۴- بررسی قیمت اراضی مسکونی:

یکی از شاخص‌های شرایط کالبدی محلات اسکان غیر رسمی قیمت اراضی مسکونی است. دربرآورد قیمت‌های روز اراضی تنها منبع اخذ این اطلاعات آژانس‌های مسکن و بنگاه‌های معاملاتی املاک هستند که با مراجعات متعدد به بنگاه‌های املاک مختلف در سطح شهر، اقدام به جمع‌آوری داده‌های لازم گردید که در این خصوص یافته‌های تحقیق بازتاب واقعیت‌های ذیل می‌باشد:

جدول (۱۳): قیمت اراضی مسکونی محله دیزج شمالی (ارقام به درصد)

مجموع	۴ میلیون ریال و بالاتر	ریال ۲/۵ میلیون تا ۴ میلیون	۱ میلیون تا ۲/۵ میلیون ریال	۱ میلیون ریال و پایین‌تر	محلات
۱۰۰	۱۰	۲۲	۳۸	۳۰	محله دیزج شمالی

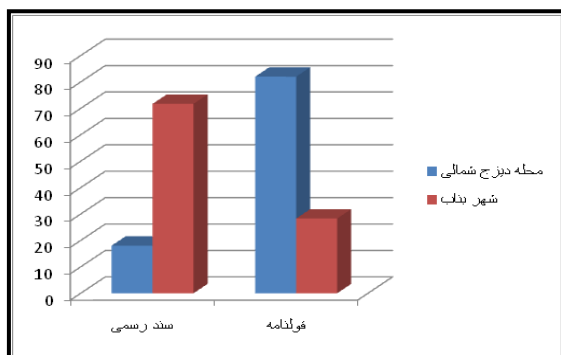
منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

مطالعات میدانی به طور میانگین ۲۸.۳٪ از مالکیت اراضی شهر بناب را نوع مالکیت غیر رسمی تشکیل می‌دهد در مقام مقایسه به طور میانگین ۸۲٪ از مالکیت اراضی محله دیزج شمالی را نوع مالکیت غیر رسمی تشکیل می‌دهد. در مالکیت اراضی رسمی نیز محله دیزج شمالی دارای فراوانی ۱۸ درصدی است و این در حالی است که به طور متوسط ۷۱.۷٪ از اراضی مسکونی شهر بناب از نوع رسمی می‌باشد.

جدول (۱۶): وضعیت مالکیت اراضی مسکونی محله دیزج شمالی و شهر بناب (ارقام به درصد)

محلّه	محلّه دیزج شمالی	شهر بناب
درصد دارای سند رسمی	۱۸	۷۱.۷
درصد دارای قولنامه	۸۲	۲۸.۳
جمع درصد	۱۰۰	۱۰۰

نمودار (۲): وضعیت مالکیت اراضی مسکونی محله دیزج شمالی و شهر بناب به درصد



منبع: مهندسين مشاور نقش محیط، ۱۳۸۵ و مطالعات نگارندگان ۱۳۹۰

### نتیجه گیری و پیشنهادات:

هدف تحقیق حاضر بررسی و تحلیل ساختار اقتصادی و کالبدی- فضایی اسکان غیر رسمی در شهر بناب و در محله دیزج شمالی است. در یک جمع‌بندی از ۱۰ شاخص تحقیق حاضر (۵ شاخص در خصوص ساختار اقتصادی و ۵ شاخص در خصوص ساختار کالبدی- فضایی محله دیزج شمالی و شهر بناب) و با

یافته‌های تحقیق را می‌توان با طبقه‌بندی قیمت اراضی مسکونی شهری مربوط به کل شهر مقایسه نمود با توجه به طبقه‌بندی صورت گرفته از وضعیت قیمت اراضی مسکونی در شاخص (درصد اراضی مسکونی هر مترمربع دارای ارزش بیش از ۲.۵ میلیون ریال) در محلات سیزده گانه شهر بناب چنانچه ملاحظه می‌گردد ۴۶.۱۴ درصد از اراضی مسکونی کل شهر بناب دارای ارزش بیش از ۲.۵ میلیون ریال می‌باشند و این در حالی است که در محله دیزج شمالی ۳۲٪ از اراضی مسکونی در محدوده تعریفی برای شاخص فوق قرار می‌گیرند.

جدول (۱۴): طبقه بندی قیمت اراضی مسکونی هر متر مربع بیشتر از ۲.۵ میلیون ریال محلات

تعداد محلات	درصد	اراضی مسکونی دارای ارزش بیشتر از ۲/۵ میلیون ریال
۳	۲۳.۰۷	بیش از ۶۰ درصد
۵	۲۳.۰۷	بین ۵۰ تا ۶۰ درصد
۳	۳۸.۴۶	بین ۳۰ تا ۵۰ درصد
۲	۱۵.۴	کمتر از ۳۰ درصد
۱۳	۱۰۰	جمع

منبع: مطالعات نگارندگان، ۱۳۹۰

### ۵- بررسی و مطالعه وضع مالکیت اراضی مسکونی:

یکی از اشکال خرید مسکن و زمین در سکونت‌گاه‌های غیر رسمی خرید آن به صورت دستی و غیررسمی است که اصطلاحاً قول‌نامه‌ای گویند. این شاخص نیز ما را در وصول به هدف تحقیق که همانا تحلیل ساختار اقتصادی- کالبدی اسکان غیر رسمی در شهر بناب و بالخصوص در محله فرودست دیزج شمالی است یاری خواهد نمود. درصد مساکن دارای قول‌نامه و نیز درصد واحدهای مسکونی دارای سند ثبتی در جدول (۱۶) نشان داده شده است. طبق نتایج حاصل از

نگرشی تطبیقی حاکی می‌توان واقیعت‌های ذیل را عنوان داشت:

۱- میزان در آمد و هزینه خانوارهای ساکن در محله دیزج شمالی از سطحی نازل در مقایسه با کل شهر بناب برخوردارند. به طوری که ۵۶ درصد ساکنین این محله دارای درآمد ماهیانه کمتر از ۴ میلیون ریال می‌باشند و این در حالی است که سهم شهر بناب ۲۴.۷۷٪ می‌باشد. در خصوص ((مجموع درصد هزینه ماهیانه ۲ میلیون و بالاتر)) چنانچه ملاحظه گردید فراوانی محله دیزج شمالی برابر ۲۶٪ بود و در مقام مقایسه سهم کل شهر بناب در این شاخص برابر ۵۶.۴۳٪ می‌باشد. با بررسی سایر شاخص‌های اقتصادی تحقیق می‌توان اظهار داشت که میزان برخورداری محله دیزج شمالی در اغلب ۱۴ میانگین شهر می‌باشد. به غیر از ساکنین اولیه این محله که درصد بسیار اندکی را شامل می‌شود، اغلب ساکنین این محله مهاجرینی می‌باشند که در پی کسب اشتغال و در اثر بی‌کاری و عدم امرار معاش در نقطه مبداء وارد شهر بناب و این محله شده‌اند. (رشیدی، ۱۳۹۰: ۱۸۹) و به دلایل مختلف مانند عدم تخصص لازم نتوانسته‌اند در بخشهای اقتصادی رایج شهر جذب گردند. با توجه به یافته‌های تحقیق اکثر ساکنین این محلات اگر هم توانسته‌اند که تخصص زراعت و کشاورزی خود را با خود به مناطق حاشیه‌ای شهر بناب در سمت شرق و شمال شرق انتقال دهند به دلایل مختلفی چون ۱- عدم توانایی در خرید زمینهای کشاورزی ۲- عدم تخصص در کشت صنعتی و پایین بودن بازده کشت اجاره‌ای ایشان و... یارای اداره امورات زندگی خود را حتی در سطح متوسط خانوارهای کل شهر بناب را ندارند. مجموع یافته‌های تحقیق در ساختار اقتصادی محله دیزج شمالی بیانگر وضعیت نابسامان اقتصادی در این محله می‌باشد. لذا فقر اقتصادی خود را در چهره کالبدی محله به

نمایش می‌گذارند. چنین شرایط نابسامان اقتصادی باعث می‌گردد که اگر در ساکنین محله دیزج شمالی فکر ساماندهی و نوسازی و بهسازی بافتهای نابسامان وجود داشته باشد در مرحله افکار ساکنین این محله باقی مانده و هیچ‌گونه تجلی خارجی نداشته باشد. ۲- یافته‌های تحقیق در خصوص ساختار کالبدی- فضایی محله را می‌توان به شرح ذیل جمع بندی و نتیجه‌گیری نمود:

از لحاظ دوام مصالح ساختمانی واحدهای مسکونی بکار رفته در محله دیزج شمالی ۴۰.۴٪ از نوع مصالح بادوام (آجر و آهن، اسکلت فلزی، بتن آرمه) و ۵۹.۶٪ از نوع کم دوام (آجر و چوب، بلوک سیمانی) می‌باشد که در مقام مقایسه با متوسط شهر بناب وضعیت نابسامانی را داراست. در شاخص عمر واحدهای ساختمانی شرایط متعادل‌تر می‌باشد. البته نوساز بودن واحدهای مسکونی در محلاتی مانند دیزج شمالی که اغلب بدون تایید و نظارت نظام مهندسی و ارگانهای مربوطه صورت می‌گیرد متفاوت از محلات اسکان رسمی است. کیفیت ساختمانی محله فرو دست دیزج شمالی شرایطی نازل رانسبت به کل شهر بیان می‌دارد. قیمت اراضی مسکونی آن پایین‌تر از متوسط اراضی مسکونی شهر بناب می‌باشد. بررسی وضعیت مالکیت اراضی شهری که خود به تنهایی می‌تواند فصل ممیز محلات توسعه یافته و محلات اسکان غیر رسمی می‌باشد بیانگر این مطلب است که ۸۲٪ اراضی مسکونی محله دیزج شمالی به صورت قولنامه می‌باشد و این در حالی است که ۷۱.۷٪ کل اراضی مسکونی شهر بناب دارای سند رسمی است. با توجه به کلیه شاخص‌های تحقیق رابطه‌ای مستقیم بین شرایط نامطلوب اقتصادی و کالبدی-فضایی در محله اسکان غیر رسمی دیزج شمالی قابل مشاهده است به طوری که شرایط اقتصادی نابسامان این محله نمود ظاهری



خود را در قالب کالبدو فضای محله در پیکر شهر به نمایش می‌گذارد.

در راستای ساماندهی محله دیزج شمالی و در نتیجه بسترسازی برای ارتقای شرایط محیطی محله به نحوی پایدار و مشارکت همه جانبه ساکنین محله فرودست دیزج شمالی در تصمیم‌گیری‌ها و اقدامات محلی؛ راهبردها و سیاستگذاریهایی در سطوح کلان - میانه و خرد به شرح ذیل پیشنهاد می‌شود:

الف) راهبردها و راهکارهای در سطح کلان:

۱- اولین و مهمترین راهکار در سطح کلان برای از بین بردن و جلوگیری از اسکان غیر رسمی، تعدیل نابرابری منطقه‌ای و همچنین تعدیل نابرابری‌های بین شهر و روستا می‌باشد.

۲- در نظر گرفتن اقبال کم در آمد در برنامه‌ریزی‌ها

ب) راهکارهای پیشنهادی در سطح میانه:

۱- اولین اقدامی که در سطح میانه باید اتخاذ شود در نظر گرفتن جمعیت اسکان غیررسمی به عنوان شهروند از طرف نهادها و سازمان‌های شهری به ویژه شهرداری‌ها می‌باشد.

۲- تشکیل ستاد توانمندسازی و ساماندهی اسکان غیر رسمی

۳- تأمین حق امنیت سکونت و تصرف مسکن

۴- آموزش ساکنین و افزایش مهارت‌های شغلی

۵- تشکیل انجمن محلی یا غیر دولتی در محله دیزج شمالی

۶- تشکیل صندوق قرض‌الحسنه‌ی محله دیزج شمالی (ج) اقدامات اجرایی در سطح خرد:

مجموعه اقداماتی که در این قسمت مطرح می‌گردد بر اساس سازمان فضایی محله دیزج شمالی می‌باشد و منتهی به ساماندهی فضایی محله می‌شود. محوریت این اقدامات به شرح ذیل می‌باشد:

۱- رفع موانعی که در ایفای نقش اساسی و اصلی محله در شهر بناب خلل ایجاد می‌کنند.

۲- تقویت محورهای شکل گرفته در محله دیزج شمالی.

۳- ایجاد و تقویت مراکز قوی و پویای زیر محله ای در محله دیزج شمالی.

۴- توزیع متناسب خدمات و منابع در سطح محله دیزج شمالی.

۵- از اقدامات دیگری که در محله پیشنهاد می‌شود ایجاد مسکن اجتماعی است که هم در ساماندهی کالبدی محله وهم در افزایش اشتغال و فعالیت‌های اقتصادی موثر خواهد بود.

## منابع

- ۱- آمارنامه استان آذربایجان شرقی، استانداری، (۱۳۸۵).
- ۲- احمدی پور، زهرا (۱۳۷۴) حاشیه‌نشینی در بخش مرکزی کرج «مجله رشد آموزش جغرافیا» شماره ۳۸.
- ۳- احمدیان، محمد علی (۱۳۸۲) حاشیه‌نشینی، ریشه‌ها و راه‌حلهای؛ مجله اندیشه حوزه، آذر و اسفند ۸۲، شماره ۴۳ و ۴۴.
- ۴- اصغری زمانی، اکبر (۱۳۷۹)؛ پژوهشی در روند حاشیه‌نشینی در ایران (مطالعه موردی تبریز) پایان نامه کارشناسی ارشد جغرافیا و برنامه‌ریزی شهری، دانشکده علوم انسانی و اجتماعی، دانشگاه تبریز.
- ۵- انگلس، فردریک (۱۳۸۵) در مورد مسله مسکن، ترجمه مهدی خانابا نهرانی، انتشارات پژوهش.
- ۶- پیران، پرویز (۱۳۸۲) (الف)؛ اجتماعات اسکان غیررسمی در ایران: از دنیای زنده زندگی روزمره تا تحلیل نظری؛ کارگاه تخصصی اسکان غیررسمی در ایران، دانشگاه شهید بهشتی.
- ۷- پیران، پرویز (۱۳۸۱) (ب)؛ بازهم در باب اسکان غیررسمی: مورد شیرآباد زاهدان؛ هفت شهر فصلنامه عمران و بهسازی شهری، وزارت مسکن و شهرسازی، شماره ۹ و ۱۰.

- ۸- پیران، پرویز ( ۱۳۷۴ ) (پ)؛ «آلونک نشینی در ایران» بخش پایانی؛ مجله اطلاعات سیاسی - اقتصادی، شماره ۹۵-۹۶.
- ۹- حاتمی نژاد، حسین، (۱۳۸۳) اسکان غیررسمی در کلان شهر مشهد، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی، جلد اول، انتشارات دانشگاه علوم و بهزیستی و توانبخشی.
- ۱۰- حاجی یوسفی، علی (۱۳۸۲)؛ پدیده حاشیه نشینی شهری قبل از انقلاب، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی، جلد اول، انتشارات دانشگاه علوم و بهزیستی و توانبخشی.
- ۱۱- حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۶۱)؛ تحقیقی پیرامون حاشیه نشینان تبریز؛ جهاد دانشگاهی تبریز.
- ۱۲- حسین زاده دلیر، کریم (۱۳۷۰) حاشیه نشینی در جستجوی معنی و مفهوم، اطلاعات سیاسی - اقتصادی، شماره ۸ و ۹
- ۱۳- خراط زبردست، اسفندیار (۱۳۸۱)؛ سکونتگاه‌های خودرو، راه حل یا مشکلی بدون چاره؛ در گفتگو با مجله شهرداری‌ها ش. ۳۵.
- ۱۴- دراکاکیس، اسمیت، دیوید ( ۱۳۷۷ ) شهر در جهان سومی، ترجمه فیروز جمالی، نشر توسعه.
- ۱۵- دلال پور، محمدرضا (۱۳۸۸) برنامه ریزی مسکن، انتشارات سمت. تهران چاپ پنجم
- ۱۶- رشیدی، اصغر (۱۳۹۰) پایان نامه کارشناسی ارشد، پهنه بندی و گونه شناسی اسکان غیر رسمی با استفاده از تکنیکهای کمی در شهر بناب، دانشگاه آزاد اسلامی واحد مرند
- ۱۷- زاهد زاهدانی، سعید ( ۱۳۶۹ ) حاشیه نشینی، انتشارات دانشگاه شیراز، شیراز.
- ۱۸- زنجانی، حبیب ... ( ۱۳۸۲ ) حاشیه نشینی، جمعیت و مهاجرت، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی، جلد اول، انتشارات دانشگاه علوم و بهزیستی و توانبخشی.
- ۱۹- شکویی، حسین ( ۱۳۵۵ )؛ حاشیه نشینان شهری، خانه های ارزان قیمت و سیاست مسکن تبریز، موسسه تحقیقات علوم انسانی و اجتماعی دانشگاه تبریز.
- ۲۰- شکویی، حسین (۱۳۶۵)؛ جغرافیای اجتماعی شهرها، اکولوژی اجتماعی شهر، انتشارات جهاد دانشگاهی، تهران.
- ۲۱- شیدایی؛ حسین؛ ۱۳۸۸/۱/۵  
www.sheidaihossein.blogfa
- ۲۲- صرافی، مظفر (۱۳۸۳)؛ مسأله ای به نام اسکان غیررسمی، راه حلی به نام توانمندسازی؛ مجله شهرداری‌ها شماره ۶۶.
- ۲۳- صرافی، مظفر ( ۱۳۸۲ )؛ بازنگری ویژگیهای اسکان خود انگیخته در ایران؛ در جستجوی راهکارهای توانمندسازی، مجموعه مقالات حاشیه نشینی و اسکان غیررسمی، جلد اول، انتشارات دانشگاه علوم و بهزیستی و توانبخشی.
- ۲۴- عابدین درکوش، سعید (۱۳۸۳) در آمدی بر اقتصاد شهری، تهران، مرکز نشر دانشگاهی.
- ۲۵- عبداللهی، عبد... (۱۳۸۸)؛ حاشیه و حاشیه نشینی، پردازش مفهومی.
- ۲۶- قاسمی جوزانی، محمد، هادی زاده بزاز، مریم ( ۱۳۸۲ ) اسکان غیررسمی و بهسازی محله‌های فقیرنشین شهری، مجله شهرداری‌ها، سال چهارم، شماره ۴۵.
- ۲۷- قربانی، رسول و کلانتری، صمد، یآوری، نفیسه، (۱۳۸۳) ( پدیده حاشیه نشینی و پیامد های اجتماعی، فرهنگی آن مجله پژوهشی دانشگاه اصفهان، جلد هفدهم، شماره ۲.
- ۲۸- مرکز آمار ایران؛ نتایج تفصیلی سرشماریهای عمومی نفوس و مسکن سالهای ۱۳۳۵، ۱۳۴۵، ۱۳۵۵، ۱۳۶۵، ۱۳۷۵، ۱۳۸۵ شهرستان بناب
- ۲۹- مسعودی فر، رضا (۱۳۸۵) مقاله، تاثیر حاشیه نشینی در وقوع جرم، قسمت اول ۲۸/۶/۱۳۸۵
- 30- Knox , Paul & Steven Pinch ( 2000) Urban Social Geography , Printce hall . London
- 31- Nangia P. "Rapid Urban Growth and Proliferation of Slums (1996): the Indian Experience, "Fourth Asian Urbanization conference Proceedings, 337.

- 32- Perlman,j.(1986).Six Misconception about Squatter settlement: seed of change No.
- 33- Sclar, Elliot D & et al (2005) **The 21st century health challenge of slums and cities**, The lancet, vol 365.london.
- 34- UN-HABITAT(2005). Slums of the World: the Face of Urban Poverty in the New Millennium?